



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ("Şirket")'nin 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Bağımsızlık Standartları Dâhil") ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu



Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri, aktif toplamının yaklaşık %62'lik kısmını oluşturmaktadır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir.

- Şirket tarafından atanan uzman kuruluşun, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer almadığı kontrol edilmiştir.

- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.

- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanları tarafından takdir edilen değerlerin dipnotlarda açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir.

- Değerleme farklarının Kar veya zarar tablosunda yer alan tutarlar ile doğruluğu kontrol edilmiştir.

Stoklar

Stoklar için uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir:

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket stokları, aktif toplamının yaklaşık %20'lik kısmını oluşturmaktadır.

Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı gayrimenkul projeleri inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Şirket stoklarını, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olmasıyla izlemektedir.

Stokların içerdiği satın alım, aktifleştirme ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle satılacak konut stokları tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

- Cari dönem içerisinde elde edilen yeni arsalar ve projelere ilişkin geliştirme maliyetleri fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırmış ve incelenmiştir.

- Cari dönemde stokların elde edilmesi ve üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen proje maliyetleri, borçlanma maliyetleri ve kur farklarının aktifleştirilmesi test edilmiştir.

- Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin değerlendirilme raporları ile kontrol edilmiştir.

- Stoklara ilişkin bireysel finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı

ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuatan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Ankara, 27 Şubat 2022

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Member Firm of Abacus WorldWide

Ali Osman EFLATUN

Sorumlu Denetçi

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	8.480.630	22.349.934
Ticari Alacaklar	[8]	389.767	0
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar		389.767	0
Diğer Alacaklar	[10]	90.978	94.893
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		90.978	94.893
Stoklar	[11]	19.767.402	17.547.388
Peşin Ödenmiş Giderler	[15]	25.764.996	43.092
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		24.332.776	0
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		1.432.220	43.092
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	[16]	42.771	53.575
Diğer Dönen Varlıklar	[18]	6.668.607	6.670.017
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Dönen Varlıklar		6.668.607	6.670.017
ARA TOPLAM		61.205.151	46.758.899
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		61.205.151	46.758.899
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	[10]	10.685	1.851
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		10.685	1.851
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	[12]	100.802.000	36.165.000
Maddi Duran Varlıklar	[13]	170.074	4.913.129
Binalar			11.192
Taşıtlar		120.410	4.847.984
Mobilya ve Demirbaşlar		9.664	13.953
Yapılmakta Olan Yatırımlar		40.000	40.000
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	[14]	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	[15]	0	2.483
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		0	2.483
Ertelenmiş Vergi Varlığı	[16]	1.463.632	1.444.995
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		102.446.391	42.527.458
TOPLAM VARLIKLAR		163.651.542	89.286.357
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	[6]	12.103.103	3.004.695
İlişkili Olmayan Taraplardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		12.103.103	3.004.695
Banka Kredileri		12.103.103	3.004.695
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	[6]	39.542	807.343
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		39.542	807.343
Banka Kredileri		39.542	807.343
Diğer Finansal Yükümlülükler	[7]	22.943	54.768
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		22.943	54.768
Ticari Borçlar	[8]	20.258.464	20.044.362
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar		21.511	0
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar		20.236.953	20.044.362
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	[9]	391.551	197.298
Diğer Borçlar	[10]	55.080	61.668
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar		47.840	45.264
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		7.240	16.404
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	[15]	13.565.948	5.950.688
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		13.565.948	5.950.688
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	[16]	0	36.705
Kısa Vadeli Karşılıklar	[17]	82.827	60.994
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		33.753	11.920
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		49.074	49.074
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	[18]	41.801	36.582

İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		41.801	36.582
ARA TOPLAM		46.561.259	30.255.103
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		46.561.259	30.255.103
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	[6]	0	466.316
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	466.316
Banka Kredileri		0	466.316
Uzun Vadeli Karşılıklar	[17]	268.118	69.936
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		268.118	69.936
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		268.118	536.252
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		46.829.377	30.791.355
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		116.822.165	58.495.002
Ödenmiş Sermaye	[20]	50.000.000	50.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	[21]	318.597	318.597
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	[22]	12.492	59.384
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		12.492	59.384
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		12.492	59.384
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	[23]	288.543	288.543
Yasal Yedekler		288.543	288.543
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	[24]	7.828.478	4.175.140
Net Dönem Karı veya Zararı		58.374.055	3.653.338
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		116.822.165	58.495.002
TOPLAM KAYNAKLAR		163.651.542	89.286.357

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	[25]	396.311	12.051.552
Satışların Maliyeti	[25]	0	-20.874.907
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		396.311	-8.823.355
BRÜT KAR (ZARAR)		396.311	-8.823.355
Genel Yönetim Giderleri	[26]	-4.022.561	-3.214.167
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	[27]	2.079.612	2.536.923
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	[27]	-2.463.157	-70.072
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-4.009.795	-9.570.671
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	[28]	62.582.808	9.590.214
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		58.573.013	19.543
Finansman Gelirleri	[29]	292.448	2.882.316
Finansman Giderleri	[29]	-509.698	-528.108
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		58.355.763	2.373.751
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	[16]	18.292	1.279.587
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-36.705
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		18.292	1.316.292
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		58.374.055	3.653.338
DÖNEM KARI (ZARARI)		58.374.055	3.653.338
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		58.374.055	3.653.338
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		46.892	80.930
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	47.237	83.072
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-345	-2.142
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-345	-2.142
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		46.892	80.930
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		58.420.947	3.734.268
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		58.420.947	3.734.268

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.12.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-31.564.128	10.219.515
Dönem Karı (Zararı)		58.374.055	3.653.338
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		58.374.055	3.653.338
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-69.048.224	-5.098.089
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[13,14]	12.272	51.734
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[11]	0	7.928.318
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	7.928.318
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		172.778	60.668
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[17]	172.778	57.268
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	[17]	0	3.400
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		609.376	-2.232.003
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	[8,27]	-1.779.872	-2.333.465
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	[6,8,27,29]	2.389.248	101.462
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-57.395.450	-9.590.514
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	[12]	-57.395.450	-9.590.514
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	[16]	-18.292	-1.316.292
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-12.428.908	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	[13,28]	-12.428.908	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-20.889.959	11.664.266
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		0	10.543.261
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[8]	-389.767	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-389.767	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	[10]	-4.919	-89.496
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-4.919	-89.496
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	[11]	-2.220.014	-11.202.948
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	[15]	-25.719.421	2.377.703
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[8]	-361.002	19.836.552
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-361.002	19.836.552
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	[9]	162.630	-77.295
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[10]	14.923	56.495
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		24.087	40.974
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-9.164	15.521
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	[15]	7.615.260	-5.336.035
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	[18]	12.351	-4.443.971
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		0	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		12.351	-4.443.971
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-31.564.128	10.219.515
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		9.918.141	-31.471.140
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		9.918.141	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[13,28]	9.918.141	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-4.896.654
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[13]	0	-4.896.654
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	[12]	0	-26.574.486

FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		7.776.683	43.342.558
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	40.318.597
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	[20,21]	0	40.318.597
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		9.098.408	5.455.000
Kredilerden Nakit Girişleri	[6]	9.098.408	5.455.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.321.725	-2.431.039
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	[6]	-1.289.900	-2.394.358
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	[7]	-31.825	-36.681
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-13.869.304	22.090.933
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-13.869.304	22.090.933
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[5]	22.349.934	259.001
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	[5]	8.480.630	22.349.934

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primi / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar		
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar			Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar			Kardan Ayrılan Kıstlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları								

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları		10.000.000		-21.546	-21.546	-21.546			-2.641.055	7.104.738	4.463.683	14.442.137	14.442.137
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler								288.543	6.816.195	-7.104.738	-288.543		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				80.930	80.930	80.930			3.653.338	3.653.338	3.734.268		3.734.268
Dönem Karı (Zararı)										3.653.338	3.653.338		3.653.338
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[18,23]			80.930	80.930	80.930						80.930	80.930
Sermaye Artırımı	[21,22]	40.000.000	318.597									40.318.597	40.318.597
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
Kar Payları													
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Opsiyonlanın Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüklerin) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakımları		50.000.000	318.597	59.384	59.384	59.384		288.543	4.175.140	3.653.338	7.828.478	58.495.002	58.495.002
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları		50.000.000	318.597	59.384	59.384	59.384		288.543	4.175.140	3.653.338	7.828.478	58.495.002	58.495.002
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler									3.653.338	-3.653.338	0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-46.892	-46.892	-46.892			58.374.055	58.374.055	58.327.163		58.327.163
Dönem Karı (Zararı)									58.374.055	58.374.055	58.374.055		58.374.055
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	[17,22]			-46.892	-46.892	-46.892						-46.892	-46.892
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi													

